LE MARCHÉ DE L'HABITATION

ACTUALITÉS HABITATION
Canada

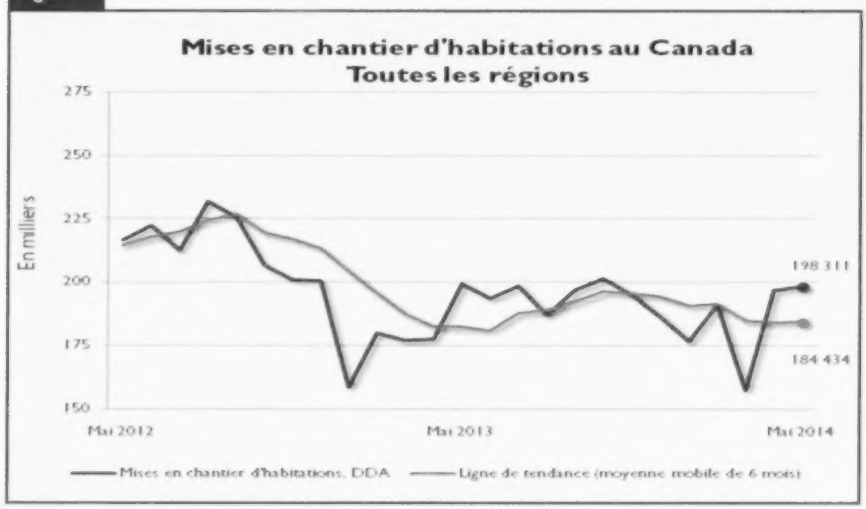
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : juin 2014

Faits saillants

- En mai, la tendance[1] des mises en chantier d'habitations est demeurée pratiquement inchangée pour le troisième mois d'affilée, à 184 434.
- Le nombre mensuel désaisonnalisé et annualisé[2] (DDA) de mises en chantier d'habitations se situait à 198 311 en mai, en hausse par rapport à celui de 196 683 observé en avril.
- Dans les centres urbains, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier d'habitations a augmenté en mai pour s'établir à 180 800. Il s'est accru dans le segment des maisons individuelles et a diminué dans celui des logements collectifs, pour atteindre respectivement 63 133 et 117 667.

Figure 1



Source : SCHL. Données désaisonnalisées annualisées (DDA).

[1]Cette tendance correspond à la moyenne mobile de six mois du nombre mensuel désaisonnalisé et annualisé (DDA) de mises en chantier d'habitations. Étant donné la grande variabilité des chiffres estimatifs mensuels, la SCHL tient compte de la tendance, en plus du nombre mensuel désaisonnalisé et annualisé, pour obtenir un portrait plus complet de l'état du marché de l'habitation. Dans certaines situations, il pourrait être trompeur de n'analyser que les DDA, car les mises en chantier d'habitations sont alimentées surtout par le segment des logements collectifs, où l'activité peut varier beaucoup.
[2]Toutes les données sur les mises en chantier mentionnées dans le présent rapport (à l'exception des données réelles et des chiffres exprimant la tendance) sont des données désaisonnalisées annualisées (DDA), c'est-à-dire des chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières normales et multipliés par 12 afin de refléter le rythme d'activité sur un an. En supprimant l'effet des hauts et des bas saisonniers, la désaisonnalisation permet de suivre l'évolution sous-jacente d'une série de données. Les chiffres mensuels annualisés montrent le niveau annuel où se situeraient les mises en chantier si le rythme mensuel se maintenait durant 12 mois. Il est ainsi plus facile de comparer le rythme d'activité d'un mois donné aux prévisions annuelles et aux résultats des années passées.

Canada

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf
2 Mises en chantier
2 Logements neufs non écoulés
2 Intentions de bâtir
3 Investissement dans la construction de logements neufs
3 Indice des prix des logements neufs
3 Marché de la revente
3 Ventes et nouvelles inscriptions MLS®
3 Rapport ventes-nouvelles inscriptions MLS®
4 Prix MLS®
4 Indice National de Prix de Maison Teranet – Banque Nationale
4 Conjoncture économique
6 Facteurs fondamentaux expliquant la hausse des mises en chantier de copropriétés
8 Les données sur le marché de l'habitation

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est gratuite.

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Marché du neuf

La tendance des mises en chantier d'habitations est restée inchangée en mai

En mai, la tendance des mises en chantier d'habitations est demeurée pratiquement inchangée pour le troisième mois d'affilée, à 184 434. Son évolution cadre avec les analyses de la SCHL, selon lesquelles le marché de la construction résidentielle au Canada connaîtra un atterrissage en douceur en 2014.

Dans les centres urbains du Canada[3], le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier d'habitations est passé de 178 482 en avril à 180 800 en mai, ce qui représente une hausse de 1,3 %. Cette hausse nationale survenue en mai résulte en grande partie des augmentations enregistrées d'un mois à l'autre au Canada atlantique, au Québec et en Colombie-Britannique. Le nombre de mises en chantier d'habitations est resté stable en Ontario. La région des Prairies est la seule région qui a accusé une baisse d'activité en mai.

Dans le segment des maisons individuelles, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier en milieu urbain a progressé de 5,5 % en mai, pour se situer à 63 133. Du côté des logements collectifs, il a diminué de 0,8 % durant ce mois, pour s'établir à 117 667.

En milieu rural, le nombre désaisonnalisé et annualisé estimatif de mises en chantier d'habitations a baissé de 3,8 % : il est passé de 18 201 en avril à 17 511 en mai.

Durant les mois de janvier à mai, le nombre réel de mises en chantier dans les centres urbains du Canada a diminué de 5,9 % dans le segment des maisons individuelles et augmenté de 10,3 % dans celui des logements collectifs, en regard de la même période en 2013.

Baisse des stocks de logements neufs non écoulés en mai

Le nombre d'habitations neuves non écoulées[4] s'établissait à 16 582 en mai 2014; il accusait une baisse de 8,7 % par rapport à son niveau de mai 2013, qui s'élevait à 18 153. C'est le cinquième mois d'affilée où les stocks accusent une baisse en glissement annuel, après avoir enregistré des hausses mensuelles consécutives d'une année sur l'autre pendant plus de trois ans.

Malgré ce recul, le niveau des stocks en mai dépassait la moyenne historique mensuelle, qui se chiffre à 13 588 depuis 1992.

Dans la catégorie des maisons individuelles et jumelées, le nombre réel d'unités en stock se situait à 6 926 en mai 2014 et était inférieur de 4,4 % à son niveau de mai 2013, accusant sa troisième baisse d'affilée. Du côté des maisons en rangée et des appartements, le nombre réel d'unités neuves non écoulées se situait à 9 656 en mai; il était 11,5 % moins élevé qu'un an plus tôt. C'est le sixième mois de suite où il diminue en glissement annuel.

Ces baisses consécutives cadrent avec les attentes, selon lesquelles les constructeurs continueront d'adapter leur rythme d'activité en fonction de leurs stocks et l'activité de vente de maisons neuves sera orientée vers les unités achevées et invendues ou les unités invendues en construction.

Augmentation des intentions de bâtir[5]

Selon Statistique Canada, la valeur désaisonnalisée des permis de bâtir, tous types de logements confondus, a augmenté de 2,0 % en avril par rapport à mars. Elle s'est accrue de 1,1 % dans le segment des logements multifamiliaux[6] et de 2,8 % dans celui des logements unifamiliaux[7].

Par contre, par rapport à avril 2013, la valeur totale des permis de bâtir des bâtiments résidentiels a diminué

[3] Centre urbain : agglomération d'au moins 10 000 habitants. La SCHL effectue son enquête dans les centres de 10 000 à 49 999 habitants à la fin de chaque trimestre. Les données des mois qui ne marquent pas la fin d'un trimestre sont des estimations.

[4] Il est question ici des stocks de logements dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants. Les stocks de logements correspondent au nombre d'unités achevées et non écoulées à une date donnée. Une unité est considérée comme « écoulée » lorsqu'une entente d'achat a été conclue. La définition de ce concept a été mise à jour récemment. Avant 2013, une unité était considérée comme écoulée lorsqu'une entente avait été conclue pour son achat ou sa location. Cependant, les données sur l'écoulement des logements collectifs destinés à la location n'étaient pas toujours disponibles. Les données sur les conditions de l'offre sur le marché des logements de propriétaires-occupants et sur le marché locatif sont dorénavant recueillies dans le cadre d'enquêtes distinctes de la SCHL (se reporter à l'Enquête sur les logements locatifs pour le marché locatif et au Relevé des mises en chantier et des achèvements pour le marché des logements de propriétaires-occupants). En outre, l'appellation « achevés et inoccupés » est devenue « achevés et non écoulés », puisque le décompte se fait maintenant en fonction de la conclusion d'un contrat exécutoire.

[5] Statistique Canada mène une enquête sur les permis de bâtir auprès de 2 400 municipalités. Le nombre de permis délivrés permet d'évaluer les intentions de construction et peut fournir une indication des mises en chantier à venir.

[6] La catégorie « logement multifamilial » de Statistique Canada englobe les maisons doubles (maisons jumelées), les maisons en rangée et les appartements.

[7] La catégorie « logement unifamilial » de Statistique Canada englobe les maisons individuelles, les maisons mobiles et les chalets.

de 13,8 % en avril 2014. Cette baisse s'explique par le recul de 25,1 % en glissement annuel survenu du côté des logements multifamiliaux. La valeur des permis délivrés pour les logements unifamiliaux a quant à elle diminué de 3,0 % par rapport à l'an dernier.

Le nombre désaisonnalisé annualisé de permis approuvés par les municipalités canadiennes pour la construction résidentielle s'est élevé à 184 992 en avril, en baisse de 3,2 % par rapport au niveau du mois précédent. S'il a diminué, c'est à cause des permis de bâtir délivrés pour des logements multifamiliaux, dont le nombre désaisonnalisé annualisé a reculé de 6,1 %, pour se situer à 115 600. Celui des permis de bâtir visant des logements unifamiliaux a augmenté de 2,1 % en avril, pour atteindre 69 300, en hausse par rapport au niveau enregistré en mars, qui n'avait pas été aussi bas depuis avril 2009.

Baisse de l'investissement dans la construction de logements neufs en avril

Selon les données de Statistique Canada, la valeur de l'investissement dans la construction de logements neufs a diminué de 4,4 % en avril par rapport à un an plus tôt. Du côté des maisons unifamiliales, des jumelés[8] et des appartements, l'investissement a baissé en avril par rapport à l'an dernier, tandis qu'il a augmenté de 16,0 % dans la catégorie des maisons en rangée. L'investissement dans la construction de maisons en rangée affiche des hausses en glissement annuel depuis octobre 2013.

Dans la catégorie des logements neufs situés dans des ensembles de plus forte densité, comme les appartements et les maisons en rangée, l'investissement est plus élevé que la moyenne sur 10 ans. Par exemple, en avril, la valeur des investissements dans la construction dépassait de près de 20 % sa moyenne sur 10 ans dans la catégorie des maisons en rangée et des appartements. Du côté des maisons individuelles, elle se situait en général au-dessous de sa moyenne à long terme depuis 2012.

Hausse de l'Indice des prix des logements neufs (IPLN) par rapport à l'an dernier

Par rapport à avril 2013, l'IPLN s'est accru de 1,6 % en avril 2014, en raison surtout des gains réalisés dans les provinces des Prairies. Cette progression est semblable à celle que l'IPLN a connue en mars. La hausse d'avril est en grande partie attribuable à la composante « maison » de l'Indice, qui a augmenté de 1,9 % par rapport à avril 2013. La composante « terrain » a quant à elle progressé de 0,9 % durant la même période.

De mars à avril, la croissance de l'IPLN s'est établie à 0,2 %, soit à peu près au même niveau que celle de février à mars.

Marché de la revente

En mai 2014, le nombre désaisonnalisé des ventes MLS® (Multiple Listing Service®)[9] a augmenté de 5,9 % et celui des nouvelles inscriptions, de 3,8 %. La conjoncture du marché de la revente est restée équilibrée à l'échelle nationale.

Hausse du nombre désaisonnalisé annualisé de ventes et de nouvelles inscriptions MLS® en mai

Le nombre désaisonnalisé annualisé de ventes MLS® est monté de 462 288 en avril à 489 552 en mai, ce qui représente une augmentation de 5,9 %. De janvier à mai, les ventes MLS® se sont accrues de 11,9 %.

Quant au nombre désaisonnalisé annualisé de nouvelles inscriptions MLS®, il a progressé de 3,8 % en mai : il est passé de 889 092 en avril à 922 680 le mois suivant.

La conjoncture du marché demeure équilibrée

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions[10] (RVNI) est un indicateur de la pression que subissent les prix de revente. Il tient compte à la fois des nouvelles inscriptions, qui servent à mesurer l'offre de logements existants, et des ventes MLS®, qui permettent d'évaluer la demande. En mai, le RVNI s'est légèrement accru, puisqu'il est passé de 52,0 %, en mars et en avril, à 53,1 %, le mois suivant.

[8] Le tableau de Statistique Canada sur l'investissement dans la construction de logements neufs présente des données pour quatre types de logements (maisons unifamiliales, maisons doubles, maisons en rangée et appartements) et exclut les chalets et les maisons mobiles, les travaux de conversion et de rénovation, ainsi que les coûts d'acquisition. Les données de 2007 sont en dollars constants. Le terme « maison double » fait référence aux maisons jumelées.

[9] Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[10] Dans l'ensemble du marché MLS® canadien, lorsque le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) est inférieur à 40 %, les prix des habitations augmentent généralement dans une proportion moins importante que le taux d'inflation. Le marché est alors favorable aux acheteurs. Un RVNI supérieur à 55 % est caractéristique d'un marché vendeur. Dans un marché favorable aux vendeurs, la hausse des prix des logements est en général plus forte que l'inflation globale. Quand le RVNI se situe entre ces deux limites, le marché est considéré comme étant équilibré.

Le RVNI correspond à un marché équilibré ou très près de l'équilibre depuis le milieu de 2010 (voir la figure 2).

Augmentation des prix de revente

Au Canada, le prix MLS® moyen désaisonnalisé a augmenté de 0,8 % en mai par rapport à avril : il est passé de 398 856 à 401 887 $.

Toujours en mai, le prix MLS® moyen s'est accru de 7,1 % et a atteint 416 584 $, alors qu'il était de 389 040 $ un an plus tôt. L'augmentation des ventes enregistrée dans les régions de Vancouver et de Toronto, les marchés de l'habitation les plus chers du Canada, a continué de contribuer à la hausse du prix MLS® moyen en mai.

L'Indice des prix des propriétés MLS® [11], dont le calcul statistique tient compte de la variation dans le temps du type et de la qualité des logements vendus, a progressé de 5,0 % en mai 2014 par rapport à un an plus tôt sur les marchés visés, soit au même rythme qu'en avril 2014 par rapport à avril 2013. L'Indice affiche en moyenne des gains en glissement annuel de 5,6 % depuis le début de 2006. Son augmentation a été alimentée surtout par les hausses de prix supérieures à la moyenne enregistrées dans les régions de Calgary et de Toronto.

Les maisons unifamiliales de deux étages et celles d'un étage sont les catégories qui ont le plus contribué à la hausse observée en mai : les Indices des prix de ces propriétés ont augmenté de 6,0 % et de 5,2 %, respectivement. Elles sont suivies de près par les maisons en rangée, dont la croissance du prix moyen s'est chiffrée à 5,0 % en glissement annuel. Sur le marché des appartements, le prix moyen s'est accru de 2,9 % d'une année à l'autre en mai.

D'avril à mai, l'Indice des prix des propriétés MLS® a progressé de 0,8 %.

Figure 2

Les données sont désaisonnalisées et annualisées et couvrent les principaux marchés du Canada.
Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble (ACI), MLS®
Données en date de mai 2014

Hausse de l'Indice National de Prix de Maison Teranet-Banque Nationale^MC en mai

L'Indice National de Prix de Maison Teranet-Banque Nationale^MC [12], qui s'appuie également sur des techniques statistiques pour lisser les changements observés dans les types et la qualité des habitations vendues, a augmenté de 4,6 % en mai par rapport au même mois en 2013, après avoir enregistré un gain de 4,9 % en avril. Sa hausse est surtout attribuable aux augmentations supérieures à la moyenne enregistrées à Vancouver, à Calgary, à Hamilton et à Toronto.

D'avril à mai, l'Indice National de Prix de Maison Teranet-Banque Nationale^MC s'est accru de 0,8 %, après avoir affiché une hausse de 0,6 % de mars à avril.

Conjoncture économique

Selon Statistique Canada, le nombre désaisonnalisé d'emplois a progressé de 0,5 %, ou de 86 000, en mai par rapport au même mois en 2013. Durant cette période, l'emploi à plein temps a diminué de 0,2 % (-26 700),

[11] L'Indice des prix des propriétés MLS® mesure le prix des maisons unifamiliales, des maisons en rangée et des appartements vendus dans le Grand Vancouver, dans la vallée du Fraser, à Calgary, à Regina, dans le Grand Toronto et dans le Grand Montréal. Selon la définition de l'ACI, la catégorie « maison unifamiliale » englobe les maisons individuelles à un étage, les maisons individuelles à deux étages et les maisons jumelées.

[12] L'Indice National de Prix de Maison Teranet-Banque Nationale^MC est fondé sur les ventes de maisons unifamiliales, de maisons en rangée et de copropriétés à Vancouver, Calgary, Toronto, Ottawa, Montréal et Halifax. Selon la définition de Teranet-Banque Nationale, la catégorie « maison unifamiliale » englobe les maisons individuelles et les maisons jumelées.

tandis que l'emploi à temps partiel a augmenté de 3,4 % (+112 200)[13].

D'avril à mai, le nombre désaisonnalisé d'emplois a légèrement augmenté, c'est-à-dire de 0,1 % (+25 800).

L'Indice des prix à la consommation (IPC) de Statistique Canada est monté de 2,3 % d'une année à l'autre en mai, après avoir augmenté de 2,0 % en avril. L'indice de référence, qui exclut les huit composantes les plus volatiles de l'IPC et ne tient pas compte de l'effet des modifications des impôts indirects sur les autres composantes, s'est accru de 1,7 % en mai 2014 par rapport à mai 2013, après avoir progressé de 1,4 % en avril. Parce qu'il exclut les composantes les plus volatiles de l'IPC, l'Indice de référence permet de mieux voir la tendance sous-jacente de l'inflation.

Le 4 juin[14], la Banque du Canada a annoncé qu'elle maintenait à 1,0 % son taux cible du financement à un jour, lequel demeure inchangé depuis le 8 septembre 2010.

Le taux moyen affiché par les banques à charte pour les prêts hypothécaires de cinq ans s'est établi à 4,79 % en mai – son plus bas niveau pour le deuxième mois de suite depuis que les données sont recueillies (depuis 1973).

La prochaine annonce du Conseil de direction de la Banque du Canada concernant le taux cible, ainsi que la nouvelle projection de la Banque pour l'économie et l'inflation et son analyse des risques connexes, est prévue pour le 16 juillet 2014.

[13] Les chiffres ayant été arrondis, la somme de l'emploi à plein temps et de l'emploi à temps partiel pourrait ne pas correspondre aux totaux indiqués.

[14] Le texte intégral du communiqué du 16 juin 2014 de la Banque du Canada sur le taux cible du financement à un jour est disponible à http://www.banqueducanada.ca/2014/06/fad-communique-2014-06-04/

Facteurs fondamentaux expliquant la hausse des mises en chantier de copropriétés

La proportion des copropriétés[15] parmi les habitations mises en chantier est passée de 16 % en 2000 à 31 % en 2013[16]. Plus de la moitié des logements mis en chantier en 2013 à Vancouver, Toronto et Montréal – les trois centres urbains où l'activité sur le marché des copropriétés est la plus forte – étaient destinés à la copropriété, et les logements de ce type représentent aussi une part importante de la production dans la plupart des autres grandes[17] régions métropolitaines de recensement (RMR) (figure 3). Cette situation soulève la question du maintien de cette tendance haussière sur le marché du neuf. Depuis 2000, plusieurs facteurs ont influé sur l'offre et la demande de copropriétés; ce sont ces facteurs que nous expliquons dans les lignes qui suivent.

Depuis l'an 2000, à l'exception de la dernière récession, la croissance du revenu personnel disponible a progressé de façon continue[18] en chiffres réels, et ce, dans la plupart des grandes RMR du pays. Parallèlement, certains ménages ont profité des conditions de crédit hypothécaire favorables pour acheter une habitation. Ces deux facteurs ont favorisé l'acquisition de logements pour propriétaires-occupants, copropriétés comprises. Cela étant dit, la manière dont d'autres facteurs fondamentaux ont évolué a aussi vraisemblablement contribué à la construction de copropriétés (notamment les unités destinées aux accédants ou au marché locatif secondaire) plus que d'autres types de logements.

Au pays, les mises en chantier de copropriétés ont occupé une part de plus en plus importante du marché du neuf. De fait, les Canadiens de tous âges sont plus portés qu'auparavant à vivre en copropriété. Des recherches réalisées par la SCHL montrent clairement que la popularité des habitations de ce type est en hausse dans le groupe le plus important d'accédants à la propriété (les 25-34 ans) et chez les personnes âgées (65 ans et plus).

Chez les accédants, les copropriétés sont considérées comme la première étape de la propriété résidentielle, en raison de leur prix, mais aussi de leur emplacement. En effet, beaucoup de ces ménages choisissent de vivre au centre-ville pour habiter près de leur lieu de travail (et ainsi éviter le navettage) et profiter des avantages offerts par la zone centrale. Chez les aînés, le choix est souvent dicté par l'absence de contraintes, puisque les copropriétés les libèrent de l'entretien imposé par les maisons individuelles.

La montée des taux de propriétaires-occupants chez les jeunes et les personnes âgées a soutenu la demande de copropriétés. Ce taux est passé de 63 % en 1991 à 69 % en 2011. La répartition des propriétaires-occupants selon l'âge est toutefois demeurée relativement stable durant cette période : l'accession à la propriété commence avec le groupe des 20 à 34 ans et atteint un sommet chez les 50 à 54 ans. En revanche, deux choses ont changé : la proportion de ménages accédant à la propriété chez les jeunes est plus élevée aujourd'hui qu'il y a vingt ans et la proportion de ménages âgés choisissant de demeurer propriétaires s'est accrue durant la période.

D'après l'analyse faite par la SCHL à partir des résultats de l'Enquête nationale auprès des ménages menée par Statistique Canada en 2011, la récente croissance des mises en chantier de copropriétés au Canada est aussi due à l'attrait que présente ce type de logement pour les ménages autres que les immigrants et les accédants à la propriété. Par exemple, en 2011, 68 % des ménages d'aînés vivaient dans un appartement en copropriété[19]. La popularité accrue des copropriétés dans tous les groupes d'âge est en effet à l'origine de plus des trois quarts de l'expansion des mises en chantier dans ce segment du marché.

Le prix d'achat relativement moindre des copropriétés par rapport à celui des maisons individuelles[20] est un autre facteur qui a soutenu la demande pour les copropriétés. Depuis 2010, l'écart séparant le prix des maisons individuelles et celui des appartements – qui peut être utilisé pour calculer par approximation le prix des copropriétés[21] – s'est creusé pour atteindre 13,1 points de pourcentage au premier trimestre de 2014 (figure 4).

L'augmentation de la proportion de copropriétés sur l'ensemble des logements mis en chantier

[15] Dans le présent texte, « copropriétés » s'entend uniquement des appartements en copropriété.

[16] Données de la SCHL

[17] Une grande région métropolitaine de recensement est définie ici comme incluant un centre urbain qui compte plus de 500 000 habitants.

[18] Données de Statistique Canada; calculs de la SCHL

[19] Pour en savoir davantage sur les caractéristiques du marché canadien des copropriétés, consulter le chapitre 2, « Logements en copropriété », de L'Observateur du logement au Canada 2013. Cette publication peut-être téléchargée gratuitement à partir du www.schl.ca/marchedelhabitation.

[20] Selon la définition de l'ACI, la catégorie « maison unifamiliale » englobe les maisons individuelles à un étage, les maisons individuelles à deux étages et les maisons jumelées.

[21] Un accroissement de l'écart entre le prix des maisons individuelles et le prix des appartements témoigne d'un renchérissement des premières par rapport aux seconds.

s'est également accompagnée d'une progression du nombre de copropriétés offertes en location. L'édition d'automne de l'Enquête sur les logements locatifs menée par la SCHL comporte un volet consacré aux appartements en copropriété donnés en location dans onze centres au pays. En 2013, au moins 20 % des copropriétés étaient offertes en location à Vancouver, Ottawa et Toronto. À Calgary et Edmonton, cette proportion montait à plus de 30 %[22].

Dans l'avenir, la migration et la structure d'âge de la population seront deux facteurs importants ayant un impact sur la demande de copropriétés.

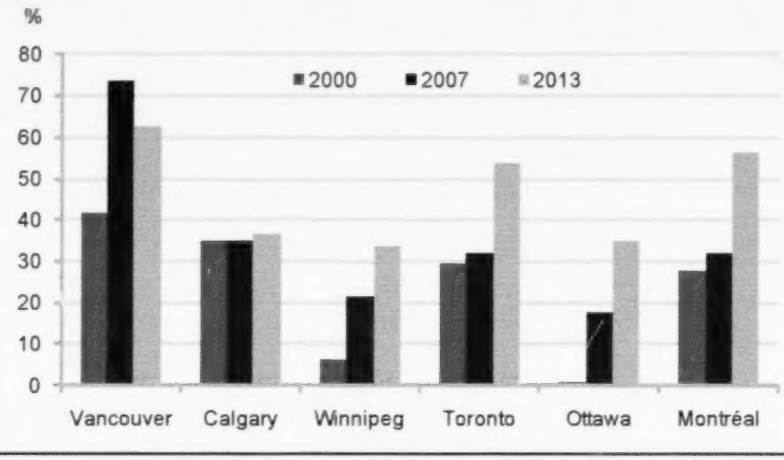
Premièrement, du côté des flux migratoires, les bilans élevés ont soutenu, et continueront de soutenir, le marché de l'habitation. La croissance démographique au Canada est de plus en plus alimentée par la migration internationale nette, qui représentait en 2012 les deux tiers (67 %) de l'augmentation de la population, contre environ 40 % au début des années 1990. Durant les 10 premières années du XXIe siècle, le rythme de l'immigration au Canada a été plus fort que durant n'importe quelle décennie du XXe siècle. Un nombre disproportionné d'immigrants s'établissent dans les grands centres urbains au Canada, et la majorité commencent par être locataires.

Selon les projections, les hauts niveaux de migration, conjugués à la faible offre de logements neufs construits expressément pour être donnés en location, continueront à soutenir la demande de copropriétés locatives[23].

Deuxièmement, selon les projections démographiques, le taux de croissance demeurera élevé pendant encore plusieurs années chez les personnes de 65 ans et plus, mais diminuera chez les 25-34 ans jusqu'à devenir négatif. Cette situation pèsera sur la demande globale de copropriétés, puisque le vieillissement de la population ne suffira pas à compenser l'effet qu'aura sur le marché des copropriétés la diminution observée chez les accédants. ■

Figure 3

La proportion de copropriétés dans le total des mises en chantier



Source : SCHL

Figure 4

Indice des prix des propriétés MLS® : différence entre les maisons unifamiliales et les appartements

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble (ACI), MLS®

[22] SCHL, Rapport sur le marché locatif, octobre 2013. Cette publication peut-être téléchargée gratuitement à partir du www.schl.ca/marchedelhabitation.

[23] Pour en savoir davantage sur les prévisions de la SCHL, consulter les Perspectives du marché de l'habitation du deuxième trimestre de 2014. Cette publication peut-être téléchargée gratuitement à partir du www.schl.ca/marchedelhabitation.

Données sur le marché de l'habitation (DDA)

Mises en chantier, en milliers de logements

	2013	T3:13	T4:13	T1:14	M03:14	M04:14	M05:14
Canada, toutes catégories et régions	**187,9**	**191,6**	**196,4**	**175,4**	**157,5**	**196,7**	**198,3**
Variation en % par rapport à la période précédente	-12,5	2,0	2,5	-10,7	-17,5	24,9	0,8
Canada, toutes catégories, régions rurales	**17,8**	**18,3**	**18,5**	**14,9**	**14,0**	**18,2**	**17,5**
Variation en % par rapport à la période précédente	-16,3	6,5	0,6	-19,4	-9,0	29,7	-3,8
Canada, toutes catégories, régions urbaines	**170,1**	**173,3**	**178,0**	**160,6**	**143,4**	**178,5**	**180,8**
Variation en % par rapport à la période précédente	-12,1	1,5	2,7	-9,8	-18,3	24,4	1,3
Canada, log. individuels, régions urbaines	**63,1**	**62,8**	**63,4**	**57,3**	**55,8**	**59,8**	**63,1**
Variation en % par rapport à la période précédente	-6,0	0,2	0,9	-9,6	-3,9	7,2	5,5
Canada, log. collectifs, régions urbaines	**107,0**	**110,4**	**114,5**	**103,3**	**87,6**	**118,6**	**117,7**
Variation en % par rapport à la période précédente	-15,4	2,3	3,7	-9,8	-25,4	35,4	-0,8
Terre-Neuve, toutes catégories et régions	**2,9**	**2,6**	**3,1**	**2,3**	**1,0**	**1,7**	**2,6**
Variation en % par rapport à la période précédente	-26,3	-15,4	21,6	-26,9	-76,5	74,4	50,7
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories et régions	**0,6**	**0,5**	**0,4**	**0,4**	**0,2**	**0,5**	**0,8**
Variation en % par rapport à la période précédente	-32,4	-36,9	-6,9	-6,4	-34,4	118,6	58,4
Nouvelle-Écosse, toutes catégories et régions	**3,9**	**4,0**	**3,5**	**2,0**	**2,4**	**2,1**	**2,9**
Variation en % par rapport à la période précédente	-13,3	15,9	-12,5	-42,8	44,3	-11,6	40,9
Nouveau-Brunswick, toutes catégories et régions	**2,8**	**2,8**	**3,2**	**2,3**	**1,5**	**1,4**	**1,9**
Variation en % par rapport à la période précédente	-13,8	-0,1	12,8	-26,1	-55,7	-4,4	34,8
Québec, toutes catégories et régions	**37,8**	**36,6**	**38,8**	**39,5**	**35,9**	**40,7**	**44,8**
Variation en % par rapport à la période précédente	-20,3	-6,0	5,9	1,9	-33,1	13,2	10,2
Ontario, toutes catégories et régions	**61,1**	**65,0**	**63,0**	**52,5**	**39,3**	**66,2**	**66,1**
Variation en % par rapport à la période précédente	-20,4	11,4	-3,1	-16,7	-34,1	68,4	-0,1
Manitoba, toutes catégories et régions	**7,5**	**8,4**	**7,4**	**4,0**	**4,2**	**8,5**	**8,1**
Variation en % par rapport à la période précédente	3,1	13,7	-12,4	-45,6	1,9	102,5	-4,7
Saskatchewan, toutes catégories et régions	**8,3**	**10,8**	**8,1**	**6,9**	**5,9**	**9,9**	**8,0**
Variation en % par rapport à la période précédente	-16,8	42,9	-24,7	-15,4	3,0	69,2	-19,3
Alberta, toutes catégories et régions	**36,0**	**32,2**	**39,6**	**38,0**	**39,7**	**39,7**	**33,9**
Variation en % par rapport à la période précédente	7,8	-17,9	23,1	-4,0	12,2	-0,1	-14,5
Colombie-Britannique, toutes catégories et régions	**27,1**	**28,7**	**29,3**	**27,5**	**27,4**	**26,0**	**29,1**
Variation en % par rapport à la période précédente	-1,5	8,8	1,9	-6,1	19,8	-5,1	11,9

SOURCE : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les données trimestrelles et mensuelles sont désaisonnalisées et annualisées.
Les données désaisonnalisées annualisées (DDA) passent par diverses étapes de révision, à différentes périodes du cycle annuel; ce processus débouche sur l'établissement définitif des données provisoires. Les données sont révisées à la fin de chaque mois, de chaque trimestre et de l'année.

Données sur le marché de l'habitation, suite (DDA)*

	2013	T3:13	T4:13	T1:14	M03:14	M04:14	M05:14
Mises en chantier, en milliers de logements							
Canada, toutes catégories, régions urbaines	170,1	173,3	178,0	160,6	143,4	178,5	180,8
Terre-Neuve, toutes catégories, régions urbaines	2,0	1,8	2,4	1,7	0,6	0,8	1,7
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories, régions urbaines	0,5	0,3	0,4	0,2	0,2	0,2	0,7
Nouvelle-Écosse, toutes catégories, régions urbaines	3,3	3,6	2,4	1,8	2,2	1,4	2,3
Nouveau-Brunswick, toutes catégories, régions urbaines	2,1	1,7	2,6	1,5	0,9	0,8	1,2
Québec, toutes catégories, régions urbaines	31,8	30,6	33,2	34,4	31,2	33,6	38,6
Ontario, toutes catégories, régions urbaines	58,6	62,1	60,3	50,6	37,6	63,9	63,9
Manitoba, toutes catégories, régions urbaines	5,9	6,8	5,7	3,0	3,0	7,2	6,7
Saskatchewan, toutes catégories, régions urbaines	7,3	9,9	6,9	5,6	4,5	8,8	7,0
Alberta, toutes catégories, régions urbaines	33,0	29,2	36,1	35,3	37,1	36,8	30,8
Colombie-Britannique, toutes catégories, régions urbaines	25,7	27,3	27,8	26,4	26,3	25,0	28,0

SOURCE : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les données trimestrielles et mensuelles sont désaisonnalisées et annualisées. Les données désaisonnalisées annualisées (DDA) passent par diverses étapes de révision, à différentes périodes du cycle annuel; ce processus débouche sur l'établissement définitif des données provisoires. Les données sont révisées à la fin de chaque mois, de chaque trimestre et de l'année.

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2013	T3:13	T4:13	T1:14	M03:14	M04:14	M05:14
Logements neufs							
Individuels et jumelés achevés mais non écoulés, en milliers	7,1	7,0	7,1	6,5	6,5	7,0	6,9
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	6,4	15,6	6,4	-12,6	-12,6	-4,7	-4,4
En rangée et appart. achevés mais non écoulés, en milliers	10,6	10,0	10,6	9,4	9,4	9,7	9,7
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	-1,6	3,2	-1,6	-12,4	-12,4	-8,5	-11,5
Indice des prix des logements neufs (2007 = 100)	109,9	110,2	109,7	110,9	110,4	111,3	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	1,8	1,7	1,4	1,5	1,3	1,6	n.d.
Logements existants							
Ventes MLS® (en milliers de logements)*	457,8	478,6	462,7	440,8	444,7	462,3	489,6
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	0,8	9,6	8,3	1,3	1,8	5,0	7,4
Prix MLS® moyens (en milliers de $)**	382,6	389,3	395,4	398,8	395,3	398,9	401,9
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	5,3	8,5	9,7	8,6	6,7	7,8	7,1
Marché hypothécaire							
Taux hypothécaire affiché à 1 an, en % (moyenne sur la période)	3,08	3,14	3,14	3,14	3,14	3,14	3,14
Taux hypothécaire affiché à 5 ans, en % (moyenne sur la période)	5,24	5,27	5,34	5,16	4,99	4,79	4,79

SOURCES : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble.

n.d. : données non disponibles.

* Les données annuelles sont des chiffres réels. Les données trimestrielles et mensuelles sont désaisonnalisées annualisées (DDA).

** Les données annuelles sont des chiffres réels. Les données trimestrielles et mensuelles sont désaisonnalisées.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2014, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

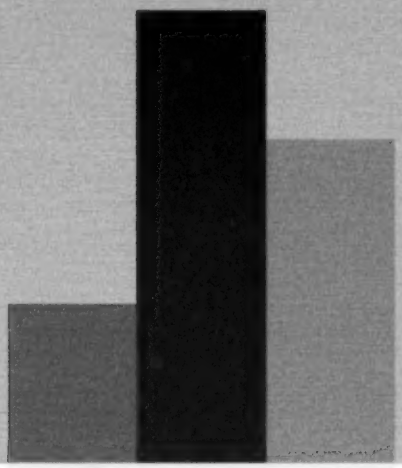
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailmh

63831_2014_M06